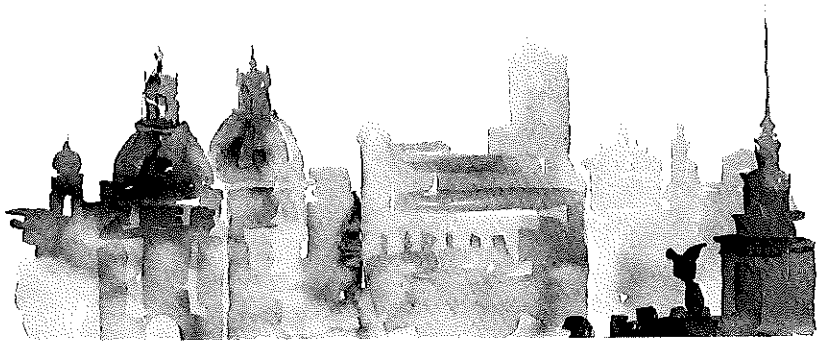
Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala

Org.nr: 769627-9590

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

7/6-23

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

7/6-23
7-6-23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala, organisationsnummer 769627-9590, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-04-12. 2014-05-26 förvärvades fastigheterna Normandie 1 och Ryssladan 3 genom förvärv av NYG 71 AB och i samband med det transport köp av fastigheten Normandie 1. Fastigheten Ryssladan 3 har fastighetsreglerats med Normandie 1 och föreningens fastighet heter därefter i sin helhet Normandie 1.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Firmatecknare är styrelsen, två ledamöter i förening.

Föreningens säte är i Motala

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse

Ordförande	Rolf Tryggstad
Ledamot	Mikael Eriksson
Ledamot	Bitt-Inger Karlsson
Ledamot	Mirkka Junttila
Ledamot	Pontus Stadenberg

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12

Revisor

Extern	Sture Larsson
	Motala Revisionsbyrå

Valberedning
Valberedningen har bestått av Jörgen Grahn

7/6-23

7/6-23 7-6-23

Information om fastigheten
Föreningens adresser:
Verkstadsvägen 111-131, ojämna nummer
Normandiegatan 3, 5 och 7

Nybyggnadsår: 1991
Värdeår: 1991

Fastighetsbeteckning: Normandie 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	38
2 rok	19	1 238
3 rok	17	1 469
4 rok	11	1 128.6
Summa	**48**	**3 873.6**
Totalt antal bostadslägenheter:		**52**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	38
2 rok	1	70
3 rok	1	89
4 rok	1	102.6
Summa	**4**	**299.6**

Totalyta (m²): **4 173.2**

Förvaltning
Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kostnadsfrågor och förvaltning. Vi, precis samhället i stort, har drabbats av kostnadsökningar som härrör från ökade kostnader för energi och inflationen som den har bidragit till. Därför föreningen tittat mycket på våra kostnader och aktivt jobba med få ner dessa.

Det har vi bland annat gjort genom att titta på avtal med leverantörer. Och detta har bland annat resulterat i ny leverantör för skötseln av vår uthusmiljö. Och att vi har tagit bort vår vaktmästare som vi haft åt hyresgästerna.

Vi har också haft en extra stämma angående ladd-stolpar till bilar. Där extra stämman sa nej till installation av ladd-stolpar och de kostnader som de medför.

Under året har också medlemmarna hjälpt till med besparingarna, genom att man fått dra in på elförbrukningen i carportar. Och medlemmarna har också i vattenbesparande syfte fått begränsa sin vattenanvändning.

Styrelsen har också valt att höja avgiften mer än vanligt på grunda av det ekonomiska läget. Och hoppas att det tillsammans med kostnadsåtgärderna skall leda till att föreningen klarar av det mesta av inflationshöjningen och behålla sin sunda ekonomi.

Rolf Tryggstad
Ordförande BRF Verkstadsön

7/6-23 7-6-23 6/6-23

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Tillkommande medlemmar under året	10
Avgående medlemmar under året	11

Under året har 7 överlåtelser skett.

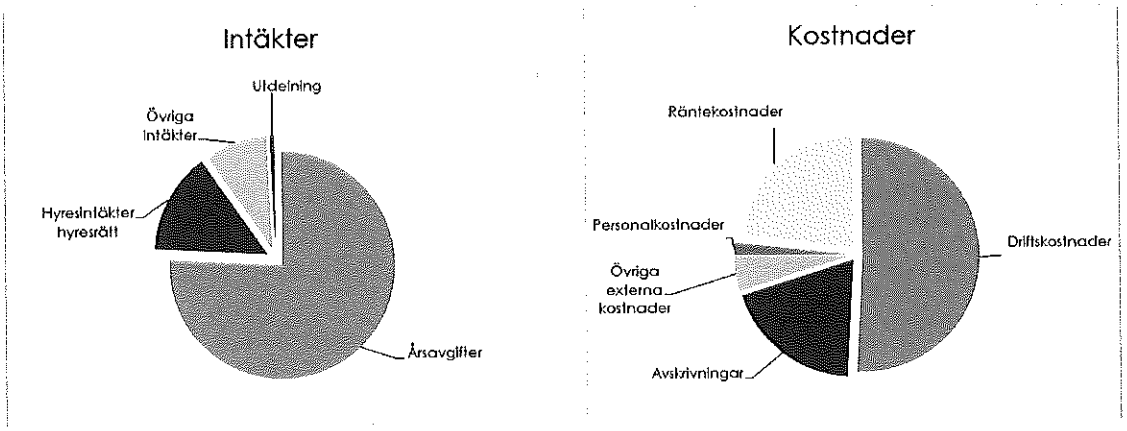
47 bostadsrätter

65 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 136	2 113	2 114	2 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	-131	-74	7
Soliditet[1], %	52	52	51	51
Balansomslutning, tkr	50 135	50 122	49 449	49 334
Årsavgift bostäder kr/kvm	421	413	408	401

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



7/6-23

7-6-23

7/6-23

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 955 000	4 515 245	1 384 660	-3 803 085	-131 124
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			410 000	-410 000	
Balanseras i ny räkning				-131 124	131 124
Årets resultat					-55 322
Belopp vid årets utgång	**23 955 000**	**4 515 245**	**1 794 660**	**-4 344 209**	**-55 322**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 344 209
Årets resultat	-55 322
Totalt	**-4 399 531**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	410 000
Balanseras i ny räkning	-4 809 531
Totalt	**-4 399 531**

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

7/6-23

7/6-23 7-6-23 6/6-23

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	2 136 012	2 112 506
Övriga rörelseintäkter		-153	0
Summa Rörelseintäkter		**2 135 859**	**2 112 506**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-1 110 947	-1 272 298
Övriga externa kostnader	*3*	-131 874	-166 315
Personalkostnader	*4*	-38 055	-39 156
Avskrivningar		-419 316	-419 316
Summa Rörelsekostnader		**-1 700 192**	**-1 897 085**
RÖRELSERESULTAT		**435 667**	**215 421**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 559	13 386
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 626	-359 931
Summa Finansiella poster		**-490 989**	**-346 545**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-55 322**	**-131 124**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-55 322**	**-131 124**
ÅRETS RESULTAT		**-55 322**	**-131 124**

7/6-23

7-6-23

7/6-23

6/6-23

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	45 019 153	45 438 469
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 019 153**	**45 438 469**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**45 019 153**	**45 438 469**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 258	7 341
Övriga fordringar		76 642	75 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	6 093	5 824
Summa kortfristiga fordringar		**89 993**	**88 169**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 025 598	4 595 741
Summa kassa och bank		**5 025 598**	**4 595 741**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 115 591**	**4 683 910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 134 744**	**50 122 379**

7/6-23

7/6-23

7-6-23

7/6-23

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 470 245	28 470 245
Fond för yttre underhåll		1 794 660	1 384 660
Summa bundet eget kapital		**30 264 905**	**29 854 905**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 344 209	-3 803 085
Årets resultat		-55 322	-131 124
Summa fritt eget kapital		**-4 399 531**	**-3 934 209**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 865 374**	**25 920 696**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	23 757 000	23 757 000
Summa långfristiga skulder		**23 757 000**	**23 757 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 945	24 756
Skatteskulder		154 856	150 176
Övriga skulder		1 005	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	341 564	268 544
Summa kortfristiga skulder		**512 370**	**444 683**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 134 744**	**50 122 379**

7/6-23

7/6-23

7-6-23

Bert-Inger Karlsson

6/6-23

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnad	200	0,5
Värme och ventilation	20	5
Fasad	30	3,3
Utebelysning	15	6,7
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning	**2022**	**2021**
Årsavgifter bostäder	1 631 196	1 573 787
Hyresintäkter bostäder	309 996	343 898
Bredband	110 400	110 400
Övriga hyresintäkter	84 600	84 600
Rabatt hyra bostad	-780	-780
Avgift andrahandsupplåtelse	600	600
Totalt nettoomsättning	**2 136 012**	**2 112 505**

7/6-23

7/6-23
Brill-Jager
Karlsson
7-6-23

6/6-23

Not 2. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	66 738	55 948
Vatten och avlopp	135 265	141 359
Sophämtning	90 317	92 122
Service ventilation	127 214	118 260
Radonmätning	20 540	0
Energideklaration	0	45 325
Grovsopor/återvinning	344	0
Trädgårdsskötsel	0	303 788
Snöröjning/sandning	15 950	20 760
Försäkring	100 532	95 199
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 988	75 868
Förbrukningsmaterial	374	0
Förbrukningsinventarier	0	3 823
Övriga driftkostnader	3 075	2 211
Reparation och underhåll	27 120	68 644
Reparation och underhåll tak	2 568	78 500
Reparation och underhåll hyreslägenheter	45 371	8 384
Reparation och underhåll el	6 185	6 773
Reparation och underhåll uppvärmning	0	6 578
Reparation och underhåll VVS	29 264	11 680
Reparation och underhåll ventilation	31 776	54 550
Reparation och underhåll markytor	36 480	7 453
Reparation och underhåll gård/trädgård	290 953	72 931
Reparation- och underhållsmaterial	1 893	2 142
Totalt driftkostnader	**1 110 947**	**1 272 298**

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	7 375	6 750
Arvode ekonomisk förvaltning	69 888	67 128
Extra ekonomisk förvaltning	2 521	3 000
Revisionsarvode	24 000	21 511
Konsultarvode	12 938	864
Bankkostnader	3 018	2 978
Inkassokostnader	0	241
Övriga administrativa kostnader	800	839
Föreningsomkostnader	3 176	8 009
Övriga kostnader	8 158	54 995
Totalt övriga externa kostnader	**131 874**	**166 315**

Not 4. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	4 995	5 994
Sociala kostnader	3 060	3 162
Övriga arvoden och löner	30 000	30 000
Totalt personalkostnader	**38 055**	**39 156**

Not 5. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 200 838	40 200 838
Anskaffningsvärde mark	7 666 200	7 666 200
Utgående anskaffningsvärden	**47 867 038**	**47 867 038**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 428 569	- 2 009 253
Årets avskrivningar	- 419 316	- 419 316
Utgående avskrivningar	**-2 847 885**	**-2 428 569**
Utgående redovisat värde	**45 019 153**	**45 438 469**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	8 158 000	7 301 000
	45 158 000	**36 301 000**

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
FRUBO AB	6 093	5 824
Summa	**6 093**	**5 824**

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Länsförsäkringar 6049745	2023-12-31	1,64 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049753	2024-12-31	1,84 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049761	2025-06-30	4,29 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049788	2025-09-30	4,74 %	2 757 000	2 757 000
Summa skulder till kreditinstitut			**23 757 000**	**23 757 000**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 23 757 000 kronor.
De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	112 430	59 983
Förskottsbet avgift/hyra	182 807	169 404
El	21 326	14 157
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Summa	**341 563**	**268 544**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verkstadsön i Motala
Org.nr 769627-9590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstadsön i Motala för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstadsön i Motala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Motala 8/6 2023

Sture Larsson
Godkänd revisor

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 473 000	43 473 000
Summa:	**43 473 000**	**43 473 000**

Underskrifter

Motala den 6 / 6 2023

Rolf Tryggstad

Mikael Eriksson 230602

Britt-Inger Karlsson

Mirkka Junttila 230606

Pontus Stadenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06-08

Motala Revisionsbyrå

Sture Larsson
Godkänd revisor